



**Република Србија**  
**АПЕЛАЦИОНИ**  
**СУД У БЕОГРАДУ**  
**Гж 5449/21**  
**11.5.2023. године**  
**Београд**

**У ИМЕ НАРОДА**

**АПЕЛАЦИОНИ СУД У БЕОГРАДУ**, у већу састављеном од судија Весне Целетовић Цуцић, председника већа, Александре Лековић и Весне Дамјановић, чланова већа, у парници по тужби тужиље-противтужене АА из ..., чији је пуномоћник Ивана Перовић Семеновић, адвокат из Београда, адреса за пријем поште 11001 Београд 6, Поштански преградак бр. 454, и по противтужби тужених-противтужилаца ББ и ВВ, обоје из ..., чији је пуномоћник Владимир Авлијаш, адвокат из Београда, ул. Палмира Тољатија бр. 68б, ради неоснованог обogaћења по тужби и накнаде штете по противтужби, одлучујући о жалби тужиље-противтужене и тужених-противтужилаца, изјављеној против пресуде Другог основног суда у Београду П 4566/18 од 09.06.2021. године, у седници већа одржаној дана 11.05.2023. године, донео је

**ПРЕСУДУ**

**ОДБИЈА СЕ**, као неоснована, жалба тужених-противтужилаца ББ и ВВ, обоје из...и **ПОТВРЂУЈЕ** пресуда Другог основног суда у Београду П 4566/18 од 09.06.2021. године у ставу првом изреке.

**УКИДА СЕ** пресуда Другог основног суда у Београду П 4566/18 од 09.06.2021. године у ставовима другом, трећем и петом изреке и у том делу предмет враћа првостепеном суду на поновно суђење.

**Образложење**

Побијаном пресудом, ставом првим изреке обавезани су тужени-противтужиоци да тужиљи-противтуженој исплате износ од по 1.674,74 еура, са законском затезном каматом почев од 16.08.2016. године до исплате, у динарској противвредности по средњем курсу НБС на дан исплате; 10.000,00 динара за законском затезном каматом почев од 09.09.2016. године па до исплате; 52.245,00 динара са законском затезном каматом почев од 01.11.2017. године па до исплате и 7.500,00 динара са законском затезном каматом почев од 01.11.2017. године па до исплате, све у року од 15 дана од

дана пријема писаног отправака одлуке. Ставом другим изреке пресуде, обавезана је тужила-противтужена АА из ... да туженој-противтужиљи ББ из ... исплати износ од 305.145,99 динара, са законском затезном каматом од 09.06.2021. године, па до исплате, а ставом трећим изреке обавезана је тужила-противтужена АА да туженима-противтужиоцима ББ и ВВ солидарно исплати износ од 86.951,18 динара, са законском затезном каматом од 09.06.2021. године, до исплате. Ставом четвртим изреке пресуде, одбијен је, као неоснован, противтужбени захтев тужених-противтужилаца ББ и ВВ у делу у коме су тражили да суд обавеже тужилу-противтужену да им исплати законску затезну камату на износе досуђене ставом трећим и четвртим изреке пресуде и то на износ од 305.145,99 динара, почев од 01.09.2016. године па до 09.06.2021. године, а на износ од 86.951,18 динара почев од 20.11.2018. године па до 09.06.2021. године. Ставом петим изреке пресуде одређено је да свака странка сноси своје трошкове поступка.

Против наведене пресуде жалбу су благовремено, преко пуномоћника, изјавили и тужила-противтужена и тужени-противтужиоци. Тужила-противтужена пресуду побија у ставовима другом, трећем и петом изреке, а из свих законом прописаних разлога, док тужени-противтужиоци побијају пресуду у ставу првом и петом изреке, због погрешне примене материјалног права и због погрешно и непотпуно утврђеног чињеничног стања.

Тужени-противтужиоци су након жалбе доставили поднесак од 24.09.2021. године, а тужила-противтужена је дана 13.10.2021. године доставила одговор на жалбу, али овај суд није посебно разматрао наводе из истих, с обзиром на то да нису достављени благовремено, у законом прописаном року.

Испитујући побијану пресуду у смислу одредбе члана 386 Закона о парничном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 72/11 са свим каснијим изменама и допунама), Апелациони суд у Београду је оценио да је жалба тужиле-противтужене основана, а да жалба тужених-противтужилаца није основана.

У проведеном поступку у потврђујућем делу нису учињене битне повреде одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 1, 2, 3, 5, 7 и 9 ЗПП-а, на које другостепени суд пази по службеној дужности, а због којих би побијана одлука морала бити укинута.

Према утврђеном чињеничном стању и стању у списима предмета, парничне странке су сувласници породичне стамбене зграде у улици ... у ..., изграђене на к.п. ... КО ..., све уписано у Лист непокретности број ... КО ... и то тужила-противтужена АА са уделом од 2/4, а тужени-противтужиоци ББ и ВВ са уделима од по 1/4 идеалних делова. Тужила-противтужена АА је са својим братом, сада пок. ГГ, правним претходником тужених-противтужилаца, закључила споразум о подели предметне непокретности и то тако што је сада пок. ГГ припао трособан стан са два балкона на првом спрату, површине 103,32м<sup>2</sup>, десна гаража површине 15,80м<sup>2</sup>, просторија за огрев уз десну гаражу и перионица, а АА је припао троипособан стан са балконом у приземљу куће, лева гаража, просторија за огрев уз перионицу и WC, док је договорено да просторија "подрум", у којој се налази подстаница за грејање, остане у заједничкој својини. На наведени начин странке и даље користе предметну непокретност, с тим што у поткровљу куће постоје још два стана, од којих један користи тужила-

противтужена АА, а други тужена-противтужила ББ. Даље је утврђено, да је кров куће напала црвоточина, односно жижак и кров је био улегао, због чега је било неопходно извести радове на санацији, а такође је било потребно урадити хидроизолацију проходне терасе, због продирања влаге у подрумске просторије, која је пролазила до темеља и стамбеног дела куће. Странке, као сувласници непокретности и носиоци права заједничке својине на заједничким деловима куће, нису постигли споразум о извођењу наведених радова, већ је исте самостално финансирала тужила-противтужена, а ради реализације ових радова ангажовала је фирму за израду пројекта и вршење стручног надзора. Из налаза и мишљења судских вештака грађевинске струке, утврђено је да је на крову предметне непокретности извршена замена оштећених греда на конструкцији крова, замена оштећених кровних летви, замена оштећених кровних носача, замена кровних прозора, замена термо и хидроизолације и рушење и зидање оштећеног димњачког стуба. Сви наведени радови били су потребни ради редовног одржавања објекта услед црвоточине која је напала дрвену конструкцију, оштећене хидроизолације, растрешености димњака и оштећеног бетона на стрехама, а сви наведени радови представљају веће поправке. Даље је утврђено, да је са проходне терасе продирао вода у подрумске просторије, те је била неопходна хидроизолација терасе, замена постојећих плочица и израда цементне кошуљице. По наводима тужених – противтужилаца, приликом извођења радова на поправци крова, дошло је до оштећења стана тужене-противтужиле ББ у поткровљу и стана тужених на првом спрату, а због неадекватне заштите током трајања радова. У поткровљу, у стану тужене-противтужиле ББ, извршена је замена гипс картонских плоча, замена WC шоље и санитариија у купатилу, замена плочица у купатилу и кухињи, глетовање и бојење зидова и плафона и поставка нових кровних прозора, а изведени су и радови на постављању хидроизолације у мокрим чворовима. У стану тужених-противтужилаца на првом спрату, било је неопходно извршити молерске радове, ради санација штете. Вредност трошкова наведених поправки суд је утврдио из усаглашених налаза и мишљења судских вештака грађевинске струке, које је прихватио у делу у коме је дато мишљење да су укупни трошкови поправке крова износили 6.698,985 еура, што у динарској противвредности износи 787.570,19 динара. Укупна вредност радова на проходној тераси, износи 1.777,58 еура, односно у динарској противвредности 208.982,26 динара, а тужила-противтужена АА је ангажовала биро за пројектовање и извођење грађевинских радова "...", за стручни надзор који је био оправдан, с обзиром на то да тужила-противтужена нема стручног знања из области грађевинарства, те је за вршење надзора приликом реконструкције крова платила износ од 40.000,00 динара и износ од 30.000,00 динара за вршење стручног надзора приликом извођења радова на проходној тераси, о чему је доставила и рачун број 11/26 и потврду од 08.09.2016. године као и рачун број 20/17 и потврду од 30.10.2017. године. У погледу радова који су изведени на стану у поткровљу куће чији је власник тужена-противтужила ББ, утврђено је да је дошло до оштећења овог стана услед продора воде након олује, зато што радови на поправљању крова нису били обезбеђени, те да је немарношћу радника које је ангажовала тужила-противтужена такође дошло до оштећења, тако да су у поменутом стану морале бити замењене гипс картонске плоче, WC шоља и санитариија у купатилу, плочице у кухињи, морало је бити извршено глетовање, бојење зидова и плафона и поставка нових кровних прозора, те да вредност наведених радова са материјалом у стану у поткровљу износи 2.477,84 еура, односно у динарској противвредности 291.308,75 динара, с тим да је вредност изведених радова на постављању хидроизолације у мокрим чворовима у поткровљу у стану тужених

износила укупно 396,00 еура, док вредност молерских радова са материјалном на санацији штете у стану тужених на првом спрату износи 735,13 еура, а што је узроковано процуривањем из дела поткровља у стан тужених-противтужилаца.

Полазећи од наведеног чињеничног стања, првостепени суд је усвојио тужбени захтев тужиље-противтужене АА, па је обавезао тужене-противтужиоце да, сразмерно свом сувласничком уделу, тужиљи-противтуженој накнаде трошкове радова који се односе на поправку крова, трошкове радова на проходној тераси, као и трошкове за ангажовање стручног надзора за наведене радове, све у износима ближе наведеним у првом ставу изреке пресуде. Наведене вредности, суд је утврдио из налаза и мишљења судских вештака грађевинске струке, а на досуђене износе тужиљи-противтуженој је досудио и законску затезну камату почев од дана када је платила радове и надзор, применом одредбе члана 214 у вези члана 277 Закона о облигационим односима.

Одлучујући о противтужном захтеву тужених-противтужилаца, суд је применио одредбу члана 154 Закона о облигационим односима, па је нашао да је тужиља-противтужена одговорна за штету до које је дошло у стану у поткровљу, у власништву тужене-противтужиље ББ, као и у стану на првом спрату, на коме су сувласници оба тужена-противтужиоца, прихватајући притом налаз и мишљење судског вештака који је утврдио вредност изведених радова и у стану на поткровљу и у стану тужених на првом спрату. На досуђене износе, првостепени суд је туженима-противтужиоцима признао право на законску затезну камату почев од дана пресуђења, када је висина штете утврђена, па до исплате, док је у преосталом делу за период од 01.10.2016. године и од 20.11.2018. године, па до 09.06.2021. године, као дана пресуђења, одбио противтужбени захтев и одлучио као у ставу четвртм изреке пресуде. Одлуку о трошковима поступка суд је донео применом одредбе члана 163 Закона о парничном поступку, имајући у виду да су обе странке успеле у спору.

Полазећи од наведеног чињеничног стања, правилно је првостепени суд одлучио о тужбеном захтеву тужиље-противтужене АА, и донео одлуку као у ставу првом изреке пресуде.

Ово с тога што тужиља-противтужена и тужени-противтужиоци, као сувласници породичне стамбене куће у улици ..., на заједничким деловима куће и уређајима који служе употреби куће имају право заједничке недељиве својине и дужни су да носе трошкове коришћења и одржавања тих делова непокретности. Наиме, тужиља-противтужена и правни претходник тужених, сада пок. ГГ, су као сувласници на по 1/2 идеалног дела куће, закључили споразум о подели, којим су тачно одредили који делови куће коме припада коме припадају, а по том споразуму кућу сада користе и тужиља и тужени. Преостали делови породичне куће, односно кров, део подрумског простора и други делови чија подела није извршена, представљају заједничке делове зграде, на којима парничне странке имају право заједничке недељиве својине. Управо на тим деловима куће било је неопходно извести грађевинско-занатске радове ради одржавања објекта и то већег обима, с обзиром на то да је црвоточина напала дрвену конструкцију крова, да је дошло до растрешености димњака и оштећења бетона на стрехама и до оштећења хидроизолације на крову и проходној тераси, што је све захтевало поправку. Ову поправку је извела тужиља-противтужена сопственим средствима, чиме је извршила посао без налога и овлашћења тужених, али у њихову

корист и ради заштите и њихових интереса, па је за тужене настала обавеза да тужиљи надокнаде сразмерни део трошкова које је имала ради ових поправки, а сходно одредбама чл. 15 Закона о основама својинско-правних односа и чл. 223 Закона о облигационим односима.

Сходно наведеном, неосновани су жалбени наводи тужених-противтужилаца да је првостепени суд погрешно применио материјално право, односно одредбу члана 15 Закона о основама својинско-правних односа, јер није постојала сагласност тужених-противтужилаца за извођење предметних радова, већ је о извођењу истих сходно ставу 3 члана 15 тог закона морао да одлучи суд. Наиме, сходно одредби члана 15 Закона о основама својинско-правних односа, тужени-противтужиоци, као сувласници непокретности, дужни су да сnose трошкове коришћења, управљања и одржавања ствари, сразмерно величини својих удела, па како је из изведених доказа утврђено да је тужиља приступила поправци крова и проходне терасе као пословима који нису трпели одлагање и без којих је могла да наступи штета, те како је тужиља-противтужена поступала са пуном пажњом и одговорношћу и радила оно што су околности захтевале, она има право да од тужених као сувласника захтева да јој накнаде све издатке које је имала, вршећи поправки и у њиховом интересу.

На основаност захтева тужиље-противтужене упућује и одредба чл. 220 Закона о облигационим односима, с обзиром на то да је она приступила послу који није трпео одлагање због предстојеће штете, а посао је предузела и за рачун тужених и ради заштите њихових интереса, па јој, сходно одредби чл. 223 Закона о облигационим односима припада право на накнаду нужних и корисних издатака које је имала. У том смислу, а како је из усаглашеног налаза и мишљења судских вештака грађевинске струке утврђено који су били нужни и неопходни издаци, те како је тужиља исте сама сносила, о чему је суду приложила довољне и адекватне доказе, то је правилно првостепени суд одлучио да су тужени-противтужиоци дужни да јој накнаде део трошкова које су били дужни да сnose, као носиоци права својине на заједничким деловима зграде који су санирани и поправљени, а из чега произилази да су радови извршени и у њихову корист.

Неосновани су и без утицаја на правилност побијане одлуке и наводи тужених противтужилаца да је првостепени суд непотпуно утврдио чињенично стање у погледу присуства надзорног органа на градилишту, с обзиром на то да је тужиља-противтужена доставила довољне и адекватне доказе о томе да је ангажовала биро за пројектовање и извођење грађевинских радова "...", за стручни надзор, као и о висини накнаде коју је на име ангажовања стручног надзора исплатила. Такође, из усаглашеног налаза и мишљења судских вештака грађевинске струке произилази да је ангажовање стручног надзора било оправдано, с обзиром на то да су извођени радови већег обима и сложености, те тужиља, као лице које нема стручног знања из области грађевинарства, није могла самостално да врши контролу и надзор, због чега је оправдан и њен захтев да тужени-противтужиоци сnose сразмерни део трошкова на име ангажовања стручног надзора. При том, околност да ли је надзор вршен адекватно, не може бити од утицаја на обавезу тужених, који нису учествовали у извођењу радова и избору извођача, већ се може тичати само односа тужиље и ангажованог

стручног бироа, коме је тужилца поверила послове надзора и исте исплатила.

Сходно свему изнетом, правилно је првостепени суд одлучио о тужбеном захтеву тужилце и обавезао тужене на исплату сразмерног износа трошкова за изведене радове на поправци крова и проходне терасе и на име анжовања стручног надзора, имајући у виду вредност изведених радова који су сагласно утврдили вештаци грађевинске струке, а према којој је тужилца и уредила тужбени захтев. Такође, правилно је првостепени суд досудио тужилци законску затезну камату на наведене износе од тренутка када је трошкове заиста и сносила, од када јој као савесном лицу, припада и право на законску затезну камату, а сходно одредби 277 Закона о облигационим односима.

Како се и осталим жалбеним наводима тужених противтужилаца, које суд није посебно образлагао сходно овлашћењу из члана 396 став 1 и 2 ЗПП, неуспешно оспорава одлука првостепеног суда у погледу тужбеног захтева, Апелациони суд је одбио жалбу тужених противтужилаца у погледу ове одлуке и потврдио првостепену пресуду у ставу првом изреке, а применом одредбе члана 390 ЗПП.

Међутим, поводом одлуке првостепеног суда о противтуженом захтеву, Апелациони суд је нашао да се основано жалбом тужилце-протитужене указује да је у поступку њеног доношења учињена битна повреда одредаба парничног поступка из члана 374 став 2 тачка 12 ЗПП. Ово с тога што побијана пресуда у наведеном делу не садржи разлоге о свим битним чињеницама, а дати разлози су нејасни и противречни. С тим у вези, за сада се не може сматрати ни да је доношењем побијане одлуке у односу на противтужбени захтев материјално право правилно примењено, а што је имало за последицу и то да је чињенично стање остало непотпуно утврђено.

Наиме, одлука првостепеног суда о противтужбеном захтеву за накнаду штете, заснована је на исказу тужене противтужилце, која је тврдила да су радници које је тужилца противтужена анжовала приликом поправке крова, бацали све са крова у стан у поткровљу у њеном власништву, те да су тако полупали плочице у купатилу и разбили wc шољу, због чега је морала да мења купатило. Такође је навела, да током извођења радова на крову градилиште није било адекватно обезбеђено, те да је наишла олуја и да је вода, преко крова, продорла и у стан у поткровљу и у доњи стан, у коме живе она и син. Међутим, ови наводи тужене противтужилце, које је тужилца-противтужена оспоравала, нису потврђени ни једним другим изведеним доказом, иако је у противтужби предложено саслушање сведока на те околности, о ком предлогу током поступка није одлучено. Сви даљи докази, о висини штете у стану у поткровљу и у стану на првом спрату, изведени су на основу наведене изјаве странке, а да притом није адекватно доказана узрочно последична веза између настале штете и узрока исте.

Такође, судски вештак грађевинске струке Небојша Гајић, анжован од стране тужилце-противтужене, у изнетим примедбама на основни налаз истакао је да није разјашњено да ли су радови изведени у стану тужене у поткровљу заиста изведени због процуривања воде током извођења радова на кровној конструкцији или из неких других разлога, с обзиром на то да је немогуће да се, услед евентуалног процуривања воде, униште санитарije у купатилу, керамичке плочице у кухињи и купатилу и друго. Није разјашњено и да ли постоји могућност да је стан на првом спрату, у власништву

тужених противтужилаца, оштећен услед прокишњавања од крова који је оштећен дуги низ година или је сва штета настала услед процуривања воде током извођења радова на конструкцији крова, о чему у прилог нису достављени докази. Све наведено, доводи у сумњу закључак првостепеног суда о узроку и последицама штете у стану у поткровљу и у стану тужених на првом спрату, као и о томе ко је сносио трошкове евентуалних поправки, с обзиром на то да је тужена противтужиља у датом исказу навела да је плочице и санитарије за стан у поткровљу купила њена снаја, чековима.

Осим наведеног, основано се жалбом тужиље противтужене указује на то да је одлука првостепеног суда у погледу висине штете контрадикторна доказима у списима, с обзиром на то да је из налаза и мишљења судског вештака грађевинске струке утврђено да вредност радова на санирању штете у стану у поткровљу износи 2.477,84 евра, што у динарској противвредности износи 291.308,75 динара, као и 396 евра, колико износи вредност радова на постављању хидроизолације на мокрим чворовима у поткровљу, а чија динарска вредност није опредељена. Првостепени суд је међутим, противтужбени захтев усвојио у динарском износу од 305.145,99, који је тужена противтужиља прецизирала применом курса евра на дан 01.09.2016. године, од 123,14 динара, а на овако досуђени износ је туженој противтужиљи досудио законску затезну камату почев од дана пресуђења. У образложењу ове одлуке, првостепени суд није образложио шта обухвата динарски износ од 305.145,99 динара који је туженој-противтужиљи ББ досудио и који је курс при том применио, с обзиром на изнети став да је висина штете утврђена на дан пресуђења.

И у погледу накнаде штете коју је досудио туженима противтужиоцима на име радова изведених ради поправке стана на првом спрату, првостепени суд није образложио висину досуђеног износа од 86.951,18 динара, с обзиром на то да је судски вештак у датом налазу вредност ових радова определио на износ од 735,13 евра без навођења динарске противвредности овог износа у време вештачења, односно у време пресуђења, од када је првостепени суд туженима-противтужиоцима досудио камату на наведени новчани износ, не наводећи како је дошао до овог динарског износа.

Из наведеног произилази да су разлози које првостепени суд наводи у погледу основаности и висине противтужбеног захтева контрадикторни стању у списима, због чега се пресуда у овом делу не може са сигурношћу испитати, нити се може несумњиво утврдити да ли је и у ком износу противтужбени захтев противтужилаца основан. Ово нарочито имајући у виду да су тужени-противтужиоци у поднетој противтужби тражили укупан износ накнаде штете за девастирани стан у поткровљу и за штету у стану на првом спрату, да би касније само тужена противтужиља ББ истакла захтев за накнаду штете за стан у поткровљу, те је остало нејасно по ком основу је и ко од тужених-противтужилаца овлашћен да захтева накнаду штете за стан у поткровљу и на првом спрату, с обзиром на то да су исти сувласници са јасно одређеним сувласничким уделитема и заједнички власници на преосталим деловима куће.

На основу изложеног, побијана одлука морала је бити укинута у погледу одлуке о противтужбеном захтеву, а применом одредби чл.391 став 1 и 392 став 2 ЗПП.

У поновном поступку, првостепени суд ће размотрити сва питања на која му је указано овим решењем, па ће, имајући у виду до сада изведене доказе, као и доказе које

парничне странке имају право и обавезу да изнесу до закључења главне расправе у смислу одредбе члана 314 ЗПП, а с обзиром на чињенице које су остале неутврђене и на које му је указано овим решењем, размотрити могућност да сагласно доказним предлозима изведе поново одређене доказе, као и оне који су већ предложени, те ће се постарати да се јасно и потпуно утврде чињенице од којих зависи одлука о основаности противтужбеног захтева, а нарочито да ли је и како, приликом извођења радова на поправци крова, настала штета у стану у поткровљу породичне куће који користи тужена противтужиља ББ и да ли је и на који начин приликом извођења радова на санацији крова могла настати штета на стану тужених на првом спрату, уколико јесте, који је обим те штете и вредност радова које је потребно извести ради санације штете која је тако узрокована, те ко је сносио трошкове санације у стану у поткровљу породичне куће, имајући у виду до сада дате исказе парничних странака. Када утврди наведене одлучне чињенице од значаја за правилну одлуку о противтужбеном захтеву до степена вероватноће који искључује разумну сумњу, првостепени суд ће, зависно од резултата доказног поступка, правилно применити материјално право и донети нову одлуку о противтужбеном захтеву коју ће поткрепити јасним, потпуним и на закону заснованим разлозима.

Укинута је и одлука о трошковима парничног поступка садржана у ставу петом изреке пресуде, применом одредбе члана 165 став 3 ЗПП, јер зависи од коначног исхода спора и постигнутог успеха парничних странака.

**Председник већа-судија  
Весна Целетовић Цуцић, с.р.**

За тачност отправка  
Управитељ писарнице  
Јасмина Ђокић